
TRIBUNALE DI MONZA
3 SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
UNICREDIT SPA



N. Gen. Rep. **000751/16**

Giudice Dr. Caterina GIOVANETTI
Custode Giudiziario Rag. Paolo LONGONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Vincenzo De Sena
iscritto all'Albo della provincia di Monza e Brianza al N. A158
iscritto all'Albo del Tribunale di Monza al N. 9
C.F. DSNVCN48P05F924Y - P.Iva 00204650964

con studio in Usmate Velate (Milano) via Stazione 32
telefono: 039672356
cellulare: 3356437547
fax: 0398942011
email: v.desena@virgilio.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Cavenago Di Brianza (MB) Via Piave 13
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavenago Di Brianza (MB) Via Piave 13.
Composto da ingresso,sala,cucina, 2 camere, bagno e un balcone.
Annessa al piano S1 vi è una cantina.
L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio di 4 piani fuori terra senza ascensore.
L'appartamento sviluppa una superficie di mq.66 circa
Balcone mq.5 circa
Cantina mq.7 circa
Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 56 subalterno 11, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 76 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-S1, -rendita: €.267,01.
Coerenze: Appartamento:cortile comune su due lati,app. proprietà di terzi,pianerottolo comune,app. proprietà di terzi
Cantina: cantina proprietà di terzi,passaggio comune,cantina proprietà terzi,cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale)
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autostrada ().

3. STATO DI POSSESSO:

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO STIPULATO DOPO IL PIGNORAMENTO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di, con atto iscritto a
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento a favore di
Pignoramento a favore di
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Rifare la scheda per diversa distribuzione interna*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Giudice Dr. Caterina GIOVANETTI
Curatore/Custode: Rag. Paolo LONGONI
Perito: Ing. Vincenzo De Sena

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. L'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavenago Di Brianza (MB) Via Piave 13.

Composto da ingresso,sala,cucina, 2 camere, bagno e un balcone.

Annessa al piano S1 vi è una cantina.

L'appartamento è sito al piano secondo di un edificio di 4 piani fuori terra senza ascensore.

L'appartamento sviluppa una superficie di mq.66 circa

Balcone mq.5 circa

Cantina mq.7 circa

Identificato al catasto fabbricati: foglio 16 mappale 56 subalterno 11, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 76 mq., composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-S1, - rendita: €.267,01.

Coerenze: Appartamento:cortile comune su due lati,app. proprietà di terzi,pianerottolo comune,app. proprietà di terzi

Cantina: cantina proprietà di terzi,passaggio comune,cantina proprietà terzi,cortile comune

L'edificio è stato costruito nel 1957, ristrutturato nel 2000

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
balcone	Sup. reale lorda	5,00	0,30	1,50
cantina	Sup. reale lorda	7,00	0,20	1,40
	Sup. reale lorda	78,00		68,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con doppi vetri, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Caterina GIOVANETTI
Curatore/Custode: Rag. Paolo LONGONI
Perito: Ing. Vincenzo De Sena

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo e procedimento di stima La metodologia estimativa utilizzata è quella di tipo *sintetico*; sulle scorte degli indirizzi dell'andamento del mercato riferito agli ultimi anni, alla formazione di una dettagliata scala di valori e al successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala fra i beni che presentano maggiori analogie, ne determina il valore di mercato. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione, sono: - l'ubicazione dei beni sia in seno al contesto territoriale in cui si trovano, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti viari, sia in riferimento alla posizione nel Comune di appartenenza; - lo stato di conservazione dei beni, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti dovuti ad incidenti e stress operativi - l'anno di costruzione dal quale si ricava sia il normale *invecchiamento* dell'immobile, sia la tipologia costruttiva caratteristica; - la tipologia dei materiali impiegati; - le condizioni degli impianti in relazione alle *vigenti normative*; - la consistenza delle superfici da stimare e la conseguente possibilità di suddivisione in più lotti; - l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame; - la regolarità urbanistica ed il potenziale urbanistico-edilizio dei terreni in rapporto alle destinazioni fissate e alle previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici, nonché l'eventuale suscettibilità di incremento/decremento di valore dei suoli in virtù di previste varianti agli strumenti urbanistici; - la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni simili o surrogabili

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA ENTARTE-TECNOCASA-GABETTI-IMMOBILIARE.IT.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00
balcone	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
cantina	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
	68,90		€ 68.900,00

- Valore corpo:	€ 68.900,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 68.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 68.900,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	78	€ 68.900,00	€ 68.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Caterina GIOVANETTI
Curatore/Custode: Rag. Paolo LONGONI
Perito: Ing. Vincenzo De Sena

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 51.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 29/11/2017
Codice documento: E087-16-000751-001

il perito
Ing. Vincenzo De Sena

